PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

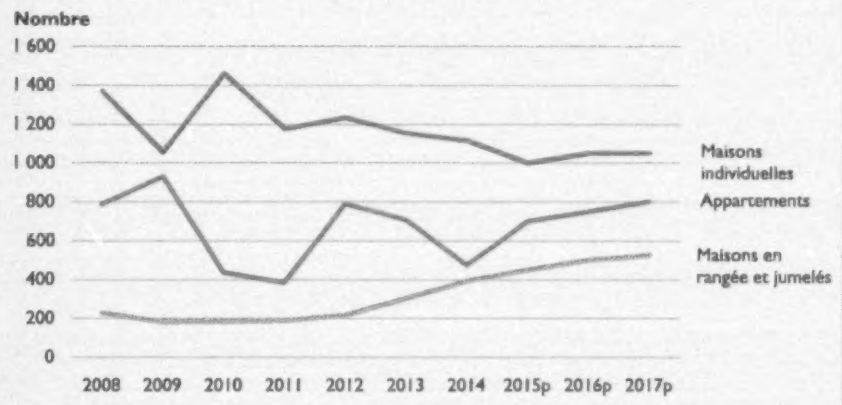
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Le total des mises en chantier augmentera de 7 % pour atteindre 2 300 en 2016, puis augmentera encore en 2017.
- Les ventes MLS® avanceront de 3,5 % pour atteindre 9 500 en 2016, et continueront d'augmenter en 2017.
- Le taux d'inoccupation moyen descendra à 2,5 % en 2016, et sera stable en 2017.

Figure 1

Augmentation des mises en chantier de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements en 2016



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), p: prévisions

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Augmentation des mises en chantier en 2016 due à la forte croissance des ménages
3 Marché de la revente : Augmentation de la demande attribuable à la croissance de l'emploi et à l'abordabilité des charges hypothécaires
4 Marché locatif : Diminution du taux d'inoccupation en 2016
4 Tendances économiques : Recul du taux de chômage en 2016 et en 2017
5 Taux hypothécaires : Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
5 Tendances en bref
7 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Augmentation des mises en chantier en 2016 due à la forte croissance des ménages

La forte croissance des ménages l'an prochain entraînera une hausse du total des mises en chantier à London en 2016. L'amélioration des conditions sur le marché du travail incitera un plus grand pourcentage des 25 à 34 ans, un groupe d'âge en pleine croissance, à quitter le nid familial pour former leur propre ménage. Une troisième année consécutive de croissance de l'emploi est à prévoir à London en 2016. La forte croissance des ménages chez les 25 à 34 ans entraînera un resserrement du marché de la revente l'an prochain. Les promoteurs réagiront à ce resserrement en augmentant les mises en chantier. Le total des mises en chantier sera donc plus élevé en 2017, parce que les nouveaux ménages seront plus nombreux qu'en 2016 grâce à une autre année de croissance de l'emploi.

La forte croissance des ménages chez les 25 à 34 ans accentuera l'an prochain le manque d'inscriptions en dessous de 350 000 $, dans un segment du marché de la revente qui favorisait déjà les vendeurs en 2015. En conséquence, c'est ce segment qui enregistrera la plus forte hausse des mises en chantier en 2016. Dans la plupart des ménages dirigés par une personne âgée de 25 à 34 ans, il est peu probable que le prix d'achat d'une habitation dépasse les 350 000 $. Le revenu requis pour obtenir un emprunt hypothécaire sur un logement de 350 000 $, moyennant une mise de fonds de 5 % à 20 %, oscillera entre 60 000 $ et 75 000 $ en 2016[1].

Le prix de la plupart des maisons en rangée et des appartements en copropriété neufs vendus sur plan est inférieur à 350 000 $ à London. Dans le segment des maisons individuelles, moins de la moitié des unités neuves ont été vendues moins de 350 000 $ au premier semestre. Par conséquent, l'augmentation des mises en chantier devrait être moins prononcée dans le segment des maisons individuelles que dans celui des maisons en rangée et des appartements en copropriété. Les conditions seront plus serrées sur marché de la revente pour les logements de plus de 350 000 $, mais elles demeureront équilibrées, ce qui exercera une légère pression haussière sur les mises en chantier de maisons individuelles. La hausse de la charge hypothécaire attribuable à la croissance des prix et à la hausse des taux hypothécaires vers la fin de 2016 apportera en 2017 de la stabilité au marché de la revente en ce qui a trait aux habitations plus chères. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles ne devraient pas augmenter en 2017.

Les données démographiques favorisent la construction de maisons en rangée et d'appartements en copropriété

La forte croissance des ménages dirigés par une personne de 55 ans et plus favorisera aussi une augmentation des mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements en copropriété. Le Recensement de 2011 a montré qu'à London, les ménages des 25 à 34 ans et ceux des 55 ans et plus possédaient alors deux tiers des maisons en rangée et des appartements en copropriété de cinq ans et moins. La forte hausse des prix MLS® en 2016 incitera une plus grande part des ménages des 55 ans et plus, dont le nombre est en hausse, qu'en 2015 à vendre leur maison et à acheter une maison en rangée ou un appartement en copropriété neuf. Le resserrement du marché de la revente pour les logements moins chers en 2017 et la forte croissance des ménages chez les 25 à 34 ans et les 55 ans et plus se traduiront par une augmentation des mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements en copropriété en 2017.

Du côté des logements locatifs, les mises en chantier seront aussi en légère hausse en 2016. Étant donné la propension historique pour la location à London, la croissance attendue des ménages dirigés par des personnes de 25 à 44 ans et de 55 ans et plus mènera à une augmentation du nombre de ménages locataires. Un taux d'inoccupation de 2 % ou moins dans les fourchettes de loyers de 1 250 $ à 1 499 $ et de 1 500 $ et plus, dans lesquels se situent la plupart des unités neuves, incitera aussi les promoteurs à commencer davantage de logements locatifs. La tendance à la baisse de la migration internationale nette au cours des dernières années à London atténuera la pression haussière sur les mises en chantier de logements locatifs. En 2017, celles-ci seront stables en raison d'une croissance des ménages similaire à celle de 2016.

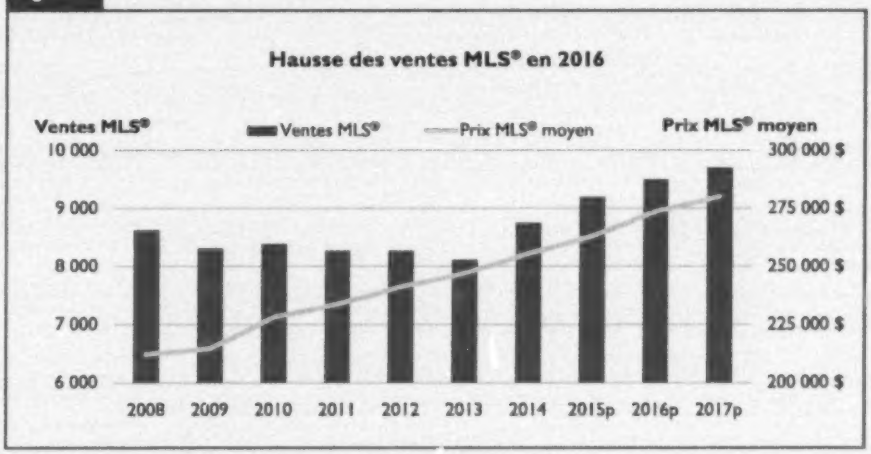
[1] D'après le taux de référence des prêts de cinq ans prévu pour 2016, en supposant un amortissement sur 25 ans et un rapport d'amortissement brut de la dette de 32 %.

Un programme lancé par la ville de London en 2015 et visant à faire grâce des droits d'aménagement dans les zones d'améliorations communautaires du centre-ville et de Old East Village exercera aussi une pression haussière sur les mises en chantier d'appartements.

Marché de la revente : Augmentation de la demande attribuable à la croissance de l'emploi et à l'abordabilité des charges hypothécaires

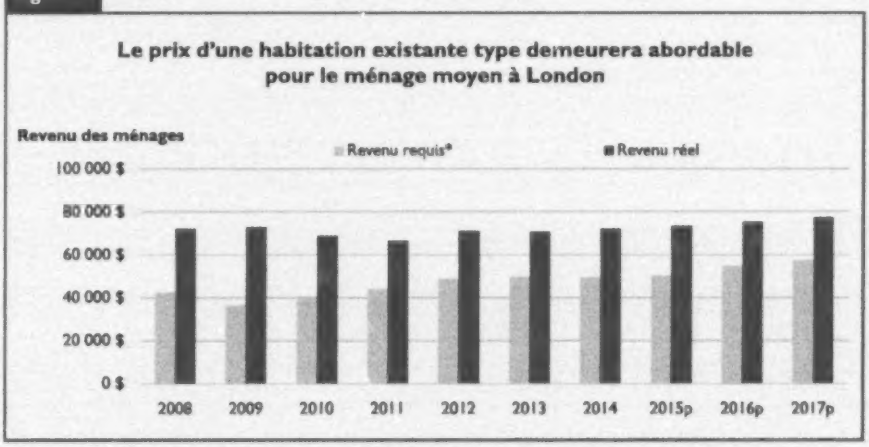
Les ventes MLS® à London, en hausse, sont en voie d'atteindre les niveaux d'avant la récession cette année et devraient augmenter encore en 2016. Cette hausse sera stimulée par la croissance de l'emploi et l'abordabilité des charges hypothécaires. L'habitation moyenne sur le marché de la revente de London sera légèrement plus chère pour le ménage moyen en 2016, puisque les charges hypothécaires augmenteront plus vite que la rémunération hebdomadaire moyenne. Toutefois, la demande de logements existants sera très peu touchée, parce que le revenu minimum pour être admissible à l'assurance prêt hypothécaire sur le logement existant moyen demeurera bien inférieur au revenu attendu du ménage moyen à London. Les charges hypothécaires augmenteront en raison de la hausse d'environ 4 % du prix MLS® moyen et de la légère augmentation des taux hypothécaires vers la fin de 2016. La croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne ne pourra suivre le même rythme, mais sera plus importante qu'en 2015, en raison du plus faible du taux de chômage et de la plus grande part d'emplois dans des secteurs payants.

Figure 2



Source : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 3



Sources : SCHL, adaptation de données de l'ACI et Statistique Canada
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux de référence s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Les ventes MLS® seront plus élevées en 2017, principalement grâce à une autre année de croissance de l'emploi. Les charges hypothécaires pour l'habitation existante type, même s'ils augmenteront encore plus que la rémunération hebdomadaire moyenne en 2017, demeureront abordables pour le ménage moyen à London. La croissance de 2,5 % du prix MLS® moyen et la légère hausse des taux hypothécaires en 2017 mèneront à une plus forte augmentation des charges hypothécaires qu'en 2016.

Forte hausse du prix MLS® moyen en 2016

Le resserrement du marché de la revente entraînera une plus forte hausse du prix MLS® moyen qu'en 2015. Les ventes de logements

existants devraient augmenter davantage que les nouvelles inscriptions. La forte hausse des prix en 2016 aura lieu au cours du premier semestre, puisque les ventes augmenteront tandis que les nouvelles inscriptions seront stables. Les nouvelles inscriptions n'augmenteront pas avant la deuxième moitié de 2016, en réaction à une plus forte hausse des prix plus tôt dans l'année. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions sera à son plus bas en 2016 au quatrième trimestre, alors qu'une légère hausse des taux hypothécaires ralentira la croissance des ventes MLS®. Globalement, le marché de la revente devrait être équilibré en 2016, même si le segment des habitations moins chères favorisa les vendeurs. Le prix MLS® moyen devrait moins augmenter en 2017, car les nouvelles inscriptions augmenteront plus vite que les ventes MLS®. L'amélioration des conditions du marché du travail et la plus forte augmentation des prix en 2016 inciteront un plus grand nombre de propriétaires à vendre leur maison en 2017.

La migration devrait alimenter davantage la demande d'habitations en 2016 qu'en 2015. La principale source du solde migratoire positif à London est l'immigration internationale. Historiquement, à London, les variations de la migration internationale nette pour une année donnée ont une incidence significative sur les ventes MLS® six ans plus tard. La plus forte augmentation du taux de propriétaires parmi les ménages issus de l'immigration à London est observable entre ceux qui sont au Canada depuis 0 à 5 ans et ceux qui y sont depuis 6 à 10 ans. La forte croissance de la migration internationale nette à London en 2009 et en 2010 contribuera donc à la croissance des ventes MLS® l'an prochain. La forte migration nette en provenance d'autres régions de l'Ontario et la diminution du nombre de départs vers d'autres provinces, deux facteurs qui ont souvent un effet immédiat sur le marché des propriétaires-occupants, favoriseront aussi une croissance des ventes MLS® en 2016. La diminution du nombre de départs vers d'autres provinces sera attribuable au recul du marché du travail dans l'Ouest et à l'amélioration de celui de London. La migration infraprovinciale nette augmentera également en raison du faible taux de chômage à London.

Marché locatif : Diminution du taux d'inoccupation en 2016

Le taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour le marché locatif dans des immeubles comptant au moins trois unités reculera à 2,5 % en 2016. Le nombre d'appartements dans l'univers locatif augmentera, principalement en raison de l'achèvement de nouvelles unités. Cependant, l'offre de logements locatifs augmentera moins que la demande. Le loyer moyen pour un appartement de deux chambres sera en hausse en raison du resserrement du marché locatif et du taux légal d'augmentation des loyers en Ontario plus élevé qu'en 2015.

L'amélioration des conditions du marché du travail et la diminution du pourcentage des locataires qui deviennent propriétaires entraîneront une hausse de la demande sur le marché locatif en 2016. La croissance de l'emploi favorisera une augmentation du nombre de ménages dirigés par des 25 à 34 ans, le groupe d'âge qui, d'un point de vue historique, a la deuxième plus forte propension à louer à London. Parmi les 25 à 34 ans qui quitteront le nid familial en 2016, la proportion susceptible de devenir propriétaire est plus ou moins égale à celle susceptible de louer. Les charges hypothécaires pour une habitation MLS® moyenne augmenteront plus que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres à London l'an prochain, de sorte que les coûts à assumer pour passer de la location à la propriété seront plus importants. Les populations étudiantes de l'Université Western et du Collège Fanshawe devraient croître dans les deux cas, mais cette demande accrue sera absorbée grâce aux nouveaux logements locatifs pour étudiants. La migration internationale stable devrait générer à peu près le même nombre de nouveaux ménages locataires qu'en 2015.

Le taux d'inoccupation sera stable en 2017, puisque l'offre et la demande sur le marché locatif devraient croître à un rythme semblable. La croissance de l'univers des logements locatifs sera plus forte qu'en 2016 en raison du plus grand nombre d'achèvements. La croissance des ménages locataires sera similaire à celle de 2016. Le loyer moyen pour un appartement de deux chambres augmentera en raison du resserrement du marché locatif.

Tendances économiques : Recul du taux de chômage en 2016 et en 2017

Le taux de chômage reculera à 6,3 % en 2016, parce que la croissance de l'emploi sera plus forte que celle de la population active. Le repli du dollar canadien face au dollar américain, plus prononcé qu'en 2014, a favorisé cette forte croissance de l'emploi à London en 2015. Le taux de change devrait diminuer

légèrement en 2016. Les industries du secteur de la production de biens de London, notamment la fabrication et l'agriculture, continueront de bénéficier du fait que le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain demeure inférieur à 0,80 $. La croissance de l'emploi sera aussi favorisée par la croissance des ventes de véhicules motorisés, tant en Ontario qu'aux États-Unis. Les dépenses accrues en véhicules motorisés seront quant à elles soutenues par l'amélioration du marché du travail dans les deux régions en 2016, notamment la plus forte hausse des salaires. Les emplois liés à la fabrication de véhicules motorisés et de pièces comptent pour la majeure partie des emplois du secteur de la fabrication à London.

En 2017, le taux de chômage devrait reculer à 6,2 %, encore une fois parce que la croissance de l'emploi sera plus forte que celle de la population active. La croissance de l'emploi ralentira légèrement en 2017, parce que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain sera relativement stable. Si le cours du pétrole devait monter plus vite que prévu, le taux de change augmenterait aussi, ce qui donnerait lieu à une croissance de l'emploi plus faible que prévu à London.

Taux hypothécaires : Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2015

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi en 2016 et en 2017 entraînera une hausse de la demande.
Formation de ménages	L'amélioration du marché du travail se traduira par une formation accrue de ménages, particulièrement chez les 25 à 34 ans, un groupe d'âge en pleine croissance.
Marché de la revente	Dans l'ensemble, le marché de la revente devrait être équilibré, et les prix, augmenter de 4,0 % en 2016 et de 2,4 % en 2017. Dans le segment des unités de moins de 350 000 $, cependant, le marché de la revente favorisera les vendeurs, de sorte que les mises en chantier augmenteront dans ce segment en 2016 et en 2017.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

Risques à la hausse

- Une demande intérieure du secteur privé plus forte que prévu aux États-Unis

Risques à la baisse

- Un taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain plus fort que prévu ralentira la demande d'exportations de produits manufacturés au Canada et, par conséquent, la croissance de l'emploi à London.
- Un ralentissement plus généralisé de la croissance économique en Chine nuira au Canada en affaiblissant la demande d'exportations canadiennes et en faisant baisser le prix des produits de base.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables en cas de correction. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie.

Résumé des prévisions
RMR de London
Automne 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 234	1 153	1 116	1 000	-10,4	1 050	5,0	1 050	0,0
Logements collectifs	1 006	1 010	867	1 150	32,6	1 250	8,7	1 325	6,0
Jumelés	38	24	22	25	13,6	25	0,0	25	0,0
Maisons en rangée	179	278	372	425	14,2	475	11,8	500	5,3
Appartements	789	708	473	700	48,0	750	7,1	800	6,7
Tous types de logement confondus	2 240	2 163	1 983	2 150	8,4	2 300	7,0	2 375	3,3
Prix moyen ($)									
Logements individuels	357 513	367 684	392 558	397 500	1,3	405 000	1,9	420 000	3,7
Prix médian ($)									
Logements individuels	329 000	343 000	368 000	380 000	3,3	387 500	2,0	395 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,3	1,8	1,9	1,8	-	2,0	-	2,3	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 272	8 113	8 751	9 200	5,1	9 500	3,3	9 700	2,1
Nouvelles inscriptions MLS®	16 160	16 371	17 003	17 250	1,5	17 400	0,9	17 900	2,9
Inscriptions en vigueur MLS®	3 193	3 038	3 058	2 950	-3,5	2 975	0,8	3 025	1,7
Prix MLS® moyen ($)	241 160	246 943	255 452	263 000	3,0	273 500	4,0	280 000	2,4
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	3,3	2,9	2,7	-0,2	2,5	-0,2	2,5	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	919	924	943	965	2,3	980	1,6	1 000	2,0
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	242 300	240 400	243 000	247 800	2,0	252 000	1,7	255 000	1,2
Croissance de l'emploi (%)	1,9	-0,8	1,1	2,0	-	1,7	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,6	7,5	6,6	-	6,3	-	6,1	-
Migration nette	3 297	2 607	2 148	3 000	39,7	3 200	6,7	3 500	9,4

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

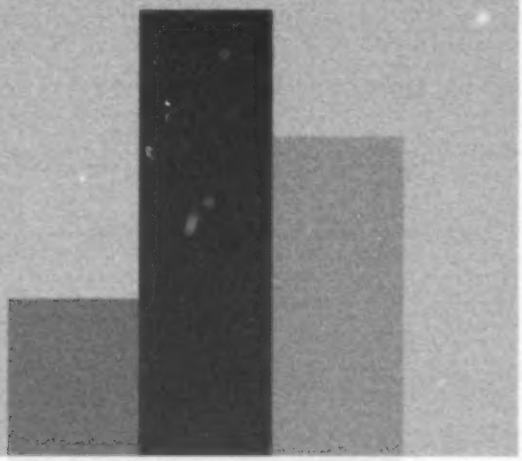
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64329_2015_B02